Bewertung ausserkantonale Liegenschaften

Merkblatt zur Steuererklärung 2020

2020

Kanton Thurgau

Grundlagen

Gemäss § 43 des Gesetzes über die Staats- und Gemeindesteuern des Kantons Thurgau müssen Grundstücke zum Verkehrswert (Marktwert) bewertet werden. Dies gilt sowohl für inner- als auch ausserkantonale Liegenschaften. Die Bewertung zum Marktwert von innerkantonalen Liegenschaften wird durch die Schätzungsverordnung des Kantons Thurgau sichergestellt.

Da jeder Kanton eigene Schätzungsverordnungen aufweist, führt dies im interkantonalen Vergleich zu unterschiedlichen Liegenschaftsbewertungen. Gemäss einem Entscheid des Bundesgerichtes können Liegenschaftsbewertungen eines Kantons vom anderen Kanton nicht unbesehen übernommen werden. Aus Gründen der Rechtsgleichheit müssen daher ausserkantonale Liegenschaften in der Steuerveranlagung zu dem Wert in Relation gesetzt werden, welche die Liegenschaft nach thurgauischen Verhältnissen aufweisen würde.

Repartitionsfaktoren

Die Schweizerische Steuerkonferenz vergleicht periodisch in einer gesamtschweizerischen Erhebung die erzielten Grundstückverkaufserlöse mit den jeweiligen kantonalen Steuerwerten. Auf der Grundlage dieser Erhebung legt die Schweizerische Steuerkonferenz jeweils die sogenannten interkantonalen Repartitionsfaktoren fest. Diese Faktoren werden gesamtschweizerisch für Steuerausscheidungen im interkantonalen Verhältnis verwendet.

Repartitionsfaktoren nicht landwirtschaftlicher Liegenschaften in der Steuerperiode 2020:

Kanton	Faktor	Kanton	Faktor	Kanton	Faktor	Kanton	Faktor
Aargau	130%	Genève	145%	Obwalden	195%	Uri	110%
Appenzell a. Rh.	100%	Glarus	115%	St.Gallen	100%	Valais	170%
Appenzell i. Rh.	110%	Graubünden	140%	Schaffhausen	140%	Vaud	110%
Basel-Land	385%	Jura	130%	Schwyz	125%	Zug	115%
Basel-Stadt	140%	Luzern	115%	Solothurn	335%	Zürich	115%
Bern	125%	Neuchâtel	135%	**Thurgau**	**120%**		
Fribourg	155%	Nidwalden	140%	Ticino	155%		

Steuerausscheidung / Bewertung ausserkantonale Liegenschaft

Bei einer Steuerausscheidung werden die kantonalen Steuerwerte zuerst auf die interkantonalen Repartitionswerte umgerechnet, um das Aktivenverhältnis für die Zuteilung von Schulden und Schuldzinsen auf die beteiligten Steuerdomizile zu berechnen. Danach werden im Kanton Thurgau gelegene Liegenschaften wieder auf den kantonalen Wert zurückgerechnet.

Der interkantonale Repartitionsfaktor beträgt in der Steuerperiode 2020 120% der Thurgauer Werte, weshalb ausserkantonale Liegenschaften für die Steuerveranlagung korrekterweise auf 100% des Thurgauer Niveaus angeglichen werden müssen.

Der ausserkantonale Liegenschaftswert inkl. der Korrektur für die Angleichung an das Schätzungsniveau des Kantons Thurgau wird in der Steuerausscheidung ausschliesslich dem anderen Kanton zur Besteuerung zugewiesen. Eine Besteuerung der ausserkantonalen Liegenschaftswerte durch den Kanton Thurgau findet nicht statt.

Beispiel	Fr. 480’000.–
Amtlicher Verkehrswert Kanton Zürich	Fr. 552’000.–
Interkantonaler Repartitionswert (115% von Fr. 480’000.–)	Fr. 460’000.–
Steuerwert Niveau Kanton Thurgau (Fr. 552’000.– : 120 x 100)	